

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Bauweise

Als abweichende Bauweise wird festgesetzt, dass im Rahmen der offenen Bauweise die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 bezeichneten Hausformen auch mehr als 50 m betragen darf. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 BauNVO)

2. Gebäudehöhe

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzte Gebäudehöhe ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt; der obere Bezugspunkt ist die Oberkante oder der First des Gebäudes. Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe ist ausnahmsweise für untergeordnete Bauteile in Sinne der Bauordnung wie, z.B. Antennenanlagen, Geländer und Schornsteine sowie technische Anlagen des Immissionsschutzes und sonstige hervortretende, konstruktiv erforderliche Gebäudeteile wie Stütz- und Trägersysteme, Seile u.ä., zulässig. (gem. § 16 und § 18 BauNVO)

3. Überschreitung der Grundfläche

Die zulässige Grundfläche darf in den festgesetzten Mischgebieten MI 1 durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 überschritten werden.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte / Nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Nutzungsrechte
Als Nutzungsrechte für das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird der Leitungsträger festgesetzt. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, auf denen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt sind, sind Garagen und offene Garagen im Sinne von § 1 der Garagenverordnung (GaVo) sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig. (gem. § 12 Abs.6 BauNVO)

5. Passiver Lärmschutz

Auf den Flächen, für die Nutzungsbeschränkungen oder Vorkkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt sind, sind bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, Maßnahmen zum baulichen Schallschutz durchzuführen.

Bei der Grundrissgestaltung sind alle Möglichkeiten auszunutzen, um Wohn-, Schlaf- und Büroräume den lärmabgewandten Bereichen zuzuordnen. Die straßenzugewandten, einschließlich der senkrecht zur Straßenachse der Bergedorfer Straße und der Bahnlinie liegenden Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) von Aufenthaltsräumen/Bürräumen (ausgenommen Küchen, Bäder und Hausarbeitsräume), sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der DIN 4109 für die Lärmpegelbereiche II, III bzw. IV entsprechen. Für Schlafräume sind Belüftungsmöglichkeiten vorzusehen, die eine Einhaltung des erforderlichen Schalldämm-Maßes jederzeit sicherstellen. Folgende resultierende Schalldämm-Maße sind einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Resultierendes Schalldämm-Maß dB(A)	
	Wohn- und Schlafräume	Bürräume
II	30	30
III	35	30
IV	40	35

Die Zuordnung zu den anzuwendenden Lärmpegelbereichen ergibt sich aus der Einteilung in der Planzeichnung.
Innerhalb der festgesetzten Flächen, für die Nutzungsbeschränkungen oder Vorkkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt sind, sind Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen und Balkone) auf der Straßen zuwandten Seite nicht zulässig:
- an der Bergedorfer Straße in einer Entfernung von 21 m zur Flurstücksgrenze
- an der Lindenstraße in einer Entfernung von 24 m zur Flurstücksgrenze

Alternativ hierzu sind diese Außenwohnbereiche durch entsprechend dimensionierte Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Wände) abzuschirmen.

Die Bemessung des baulichen Schallschutzes kann im Einzelfall davon abweichen, wenn nachgewiesen wird, dass die Schalldämmmaße wegen der baulichen Verhältnisse oder wegen einer Veränderung der Immissionssituation unterschritten werden können. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1. Erhalt von Anpflanzungen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Kronentrauf- und Wurzelbereiche dürfen nicht erheblich beeinträchtigt werden. Bei sämtlichen Bauarbeiten im Kronentraufbereich von zu erhaltenden Bäumen ist die DIN 18920 zu beachten. Bei ihrem Abgang ist auf dem Baugrundstück eine Neuanpflanzung in derselben Art als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm vorzunehmen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB)

PRAÄMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee diesen Bebauungsplan Nr. 243 – Ganderkesee (nördl. Bergedorfer Straße/westl. Lindenstraße/südl. Bahntrasse), bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung sowie der Begründung beschlossen.

Ganderkesee, den 07.07.2016
L.S. (Bürgermeisterin)
gez. A. Gerken-Klaas

VERFAHRENSVERMERKE

Öffentliche Auslegung

Durch Grundsatzbeschluss des Verwaltungsausschusses der Gemeinde Ganderkesee in seiner Sitzung am 01.11.1994 wurde die Entscheidungsbefugnis für die öffentliche Auslegung von Bauleitplänen übertragen gem. § 54 Abs. 4 NGO auf den Bürgermeister übertragen. Aufgrund dieser Befugnis hat die Bürgermeisterin die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 243 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 21.03.2016 bis einschl. 21.04.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ganderkesee, den 07.07.2016
L.S. (Bürgermeisterin)
gez. A. Gerken-Klaas

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat den Bebauungsplan Nr. 243 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.06.2016 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ganderkesee, den 07.07.2016
L.S. (Bürgermeisterin)
gez. A. Gerken-Klaas

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 243 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 22.07.2016 m Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg Nr. 27/16 ortsüblich bekannt gemacht worden.

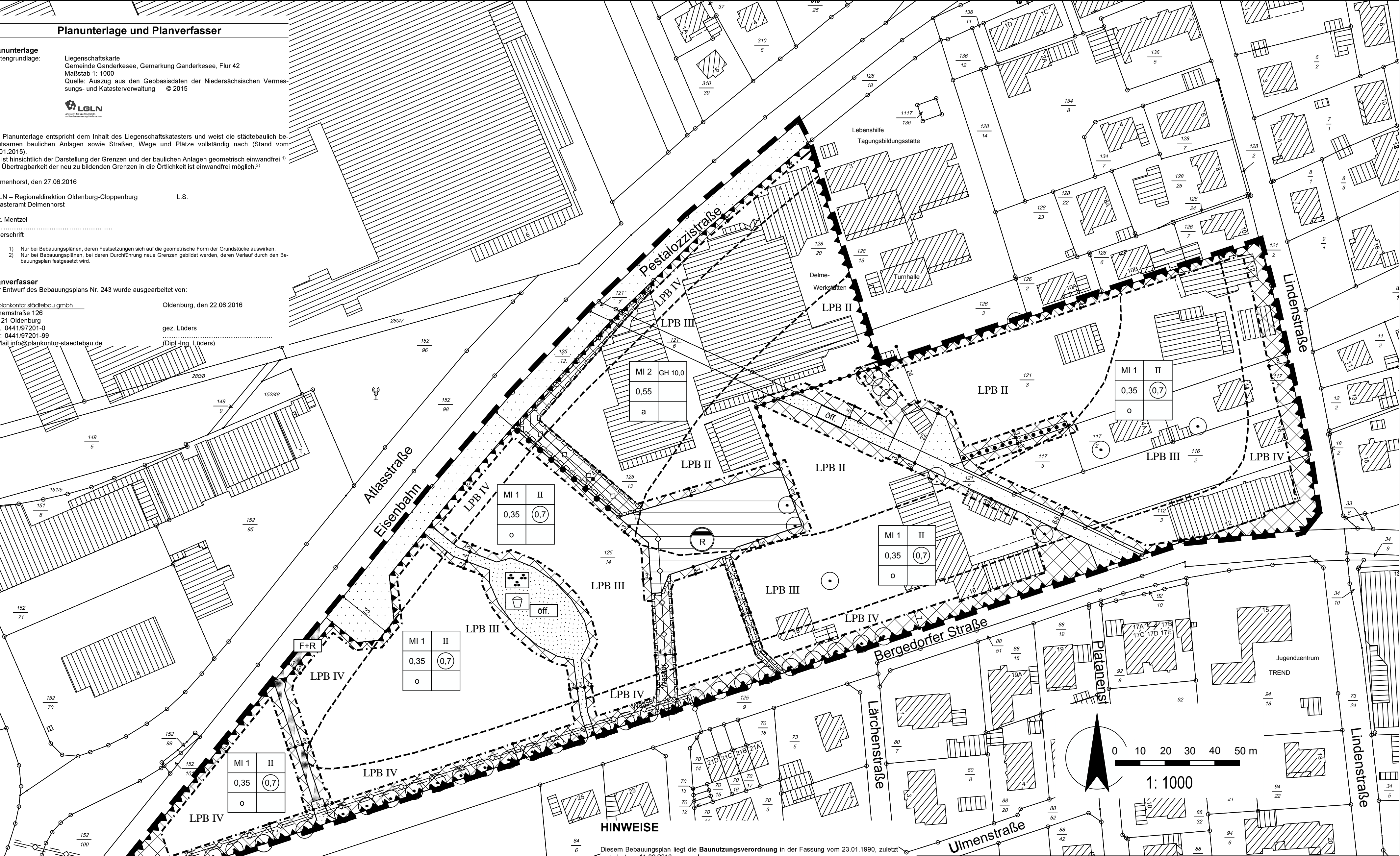
Der Bebauungsplan ist damit am 22.07.2016 rechtsverbindlich geworden.

Ganderkesee, den 25.07.2016
L.S. (Bürgermeisterin)
gez. A. Gerken-Klaas

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 243 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Ganderkesee, den
L.S. (Bürgermeisterin)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,8 Geschoßflächenzahl
GH 8,0 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Gebäudehöhe
0,35 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise
a abweichende Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

Strassenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
F+R Fuß- und Radweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschl. der Regenrückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen
Zweckbestimmung:
R Regenwasser Rückhaltung

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdisch

Grünflächen

Grünflächen
off. öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung:
Parkanlage
Spielplatz

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Erhalt von Bäumen

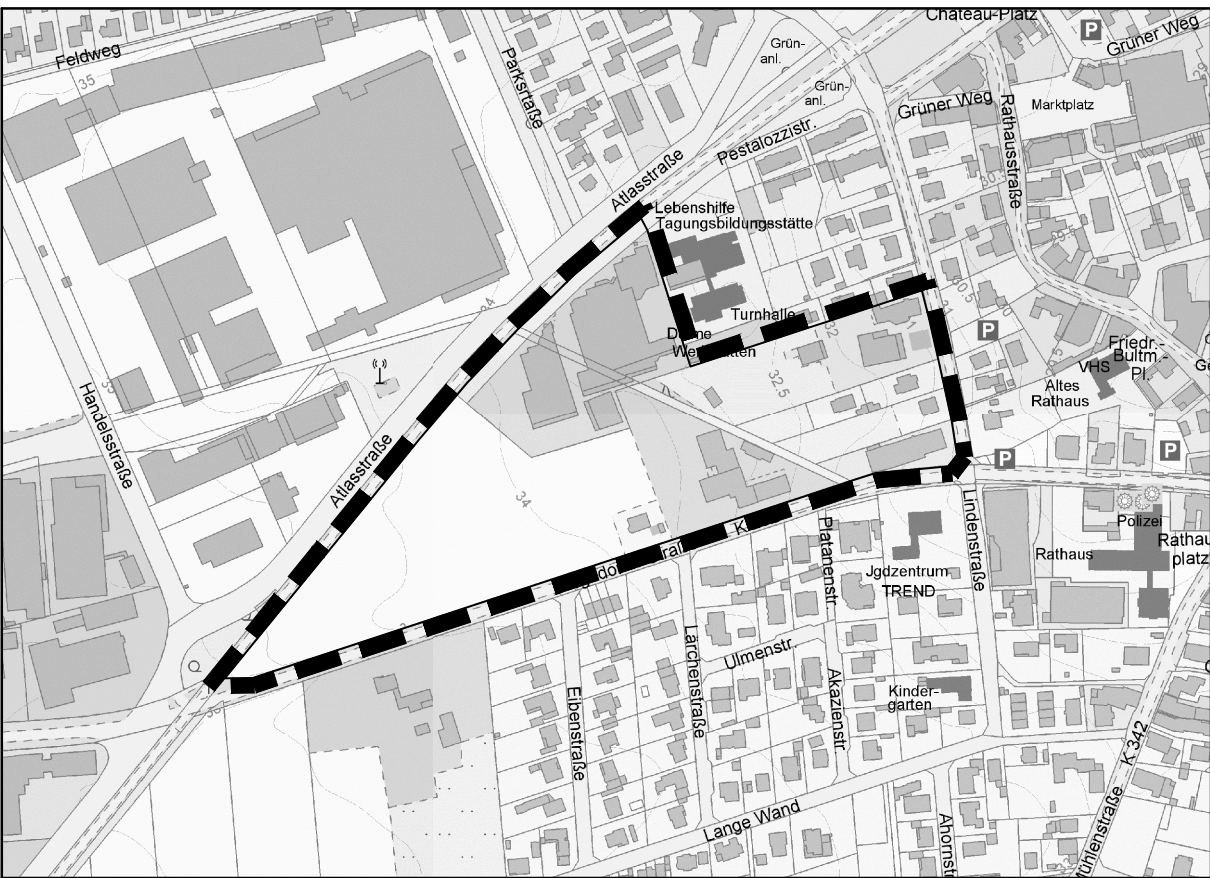
Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
Lärmpegelbereiche
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen bei schmalen Flächen
Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Gemeinde Ganderkesee

Bebauungsplan Nr. 243 - Ganderkesee

(nördl. Bergedorfer Straße / westl. Lindenstraße / südl. Bahntrasse)



Übersichtsplan : 1 : 5000

pk plankontor städtebau gmbh
Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99
E-Mail info@plankontor-staedtebau.de

Bearbeitungsstand: ABSCHRIFT